

AB Toftevang

Nr. 1/februar 2014

Nyhedsbrev

Kontakt til bestyrelsen:

Bestyrelsen kan kontaktes på mail kontakt@abtoftevang.dk eller ved at kontakte

Formand, Peter Sørensen, Toftevang 40, 1.th tlf. 21727973

Næstformand, Jørgen Olsen, Toftevang 14, 2.th tlf 20747926

Kasserer, Jesper Thrane, Toftevang 8, st.tv tlf. 40825209

Sekretær, Lone Christoffersen, Toftevang 30, 2.th tlf. 22644030

Bestyrelsesmedlem, Søren B. Nielsen, Toftevang 22, st.tv tlf. 27217405

Bestyrelsesmedlem, Nicolas Helt, Toftevang 26, 1.th tlf. 50880187

Info fra formanden:

Siden sidst er Toftevang 2, st.th blevet solgt. Der er tale om den lejlighed, som foreningen i en årrække har brugt som kontor. Andelen blev af ejendomsmæglerfirmaet Home udbudt til kr. 595.000, hvilket viste sig, at være en urealistisk høj pris. Efter at have været i udbud i 4 måneder besluttede et flertal i bestyrelsen at sælge andelen til et bud på kr. 495.000. Andelen er solgt til ibrugtagning pr. 15. februar 2014. Provenuet fra salget vil indgå som en ekstraordinær indtægt i regnskab 2014.

AB Toftevang afholder som bekendt sin generalforsamling torsdag den 10. april 2014 i Stuckenbergsalen i Lyngby Kulturhus. Generalforsamlingen bekendtgøres med opslag i alle opgange senest 4 uger før afholdelse.

Jeg vælger allerede nu at gøre opmærksom på situationen i forbindelse med valg til bestyrelsen for at sikre, at foreningen i god tid kan overveje sammensætningen af den kommende bestyrelse.

Udgangspunktet for valghandlingen er:

Formand, Peter Sørensen er på valg (genopstiller ikke).

Ny formand skal vælges for en 2-årig periode

Kasserer, Jesper Thrane er på valg (genopstiller ikke til kassererposten)

Ny kasserer skal vælges for en 1-årig periode

Bestyrelsesmedlem, fungerende sekretær, Lone Christoffersen er på valg (genopstiller ikke)

Nyt bestyrelsesmedlem skal vælges for en 2-årig periode

Bestyrelsesmedlem, fungerende næstformand, Jørgen Olsen er på valg (genopstiller)

Bestyrelsesmedlemmet vælges for en 2-årig periode

Søren B. Nielsen er på valg i 2015

Nicolas Helt er på valg i 2015

Som det ses er foreningen p.t. uden kandidater til både formands- og kassererposten. Derudover efterlyses kandidater til de ledige poster som bestyrelsesmedlemmer. Foreningen/andelshaverne bør snarest overveje mulige kandidater.

Det vil selvfølgelig være ønskeligt med kandidater som har viden og erfaring fra frivilligt bestyrelsesarbejde, men det er absolut ingen betingelse. De vigtigste kompetencer er:

1. Viljen til at investere en del af sin fritid og være villig til at gøre en indsats for fællesskabet
2. At kunne udvise sund fornuft
3. At kunne samarbejde

Arbejdstilsynet:

Arbejdstilsynet har meddelt, at de inden for de næste 2 måneder vil gennemføre et uanmeldt besøg i AB Toftevang for at sikre, at arbejdsmiljølovgivningen overholdes. Det er i den forbindelse vigtigt, at understrege, at AB Toftevang, udover at være en andelsboligforening med 135 andele, 1 lejemål og 2 erhvervslejemål, også en arbejdsplads for foreningens varmemester. En arbejdsplads, hvor både arbejdsmiljømæssige lovkrav såvel som overenskomst-mæssige aftaler skal overholdes. Bestyrelsen har sammen med varmemesteren netop gennemført et forløb som danner grundlaget for en ny og opdateret arbejdspladsvurdering.

Varmemesterens arbejdsvilkår:

Den netop gennemførte arbejdspladsvurdering viser, at varmemesteren generelt er tilfreds med sit arbejde i Toftevang, herunder tilfreds med samarbejdet med både bestyrelse og andelshavere. Arbejdspladsvurderingen viser dog også, at varmemesteren føler et tidspres i forbindelse med udførelsen af de rent fysisk baserede opgaver og til en vis grad også føler en psykisk belastning ved at arbejde i et spændingsfelt, hvor andelshavernes forventninger måske ikke altid matcher varmemesterens funktionsbeskrivelse eller bestyrelsens prioritering af varmemesterens arbejdsopgaver. I enkelte situationer har varmemesteren følt at dette spændingsfelt mellem bestyrelse, funktionsbeskrivelse og andelshavere har medført konfliktsituationer. Det siger sig selv, at sådanne situationer, omend de er få, ikke er hensigtsmæssige. Det er en

bestyrelsesopgave, at sikre, at varmemesteren har et godt psykisk arbejdsmiljø. Bestyrelsen skal derfor opfordre alle til at have en venlig dialog med varmemesteren. Også selvom man i enkelte tilfælde ikke er enig i varmemesterens dispositioner.

For så vidt angår det fysiske arbejdsmiljø, så vil der blive frigjort tid til andre varmemesteropgaver i forbindelse med etableringen af skraldeøer. Derudover er varmemesteren blevet bedt om, at skelne mellem de serviceopgaver, der er naturlige for en varmemester i en lejerforening og de opgaver der kan forventes af en varmemester i en andelsboligforening, hvor andelshaverne i princippet selv har service- og vedligeholdelsespligten i sin egen lejlighed. Som udgangspunkt har bestyrelsen ikke i sinde at afse økonomi til ekstra ressourcer på varmemesterområdet.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejder:

Bestyrelsen fremlægger forslag til en 10-årig forbedrings- og vedligeholdelsesplan på den kommende generalforsamling. Planen vil tage sit udgangspunkt i den tilstandsrapport foreningen fik udarbejdet i maj 2013. Reparation af taget på garagerne er igangsat. Tømreren afventer dog en vejrstabil periode før han går i gang. Ligeledes er der truffet beslutning om, at igangsætte støjdæmpende initiativer i 3 fyrrum. P.t. afventer vi "støjekspertens" afsluttende rapport med forslag til støjdæmpende foranstaltninger.

Glatførebekæmpelse:

Efter et møde med leverandøren, hvor gensidige forventninger blev drøftet, synes det som om, at glatførebekæmpelsen er tilbage på et tilfredsstillende niveau. Bestyrelsen vil dog stadig have fokus på mulige alternativer.

Parkering i Toftevang:

Bestyrelsen arbejder fortsat på at forbedre parkeringsvilkårene i Toftevang. Bestyrelsen har i den anledning foreløbigt igangsat følgende initiativer:

1. Den permanente parkeringslicens skal kun gælde i et år og fornyes hvert år ved årskiftet. Der bliver tale om en parkeringslicens, hvor der i stedet for bilens registreringsnummer skrives licensejerens andelsnummer. Første udskiftning vil blive annonceret i god tid før den træder i kraft. Tilsvarende vil alle lejede parkeringspladser, carporte og garager blive tydeligt afmærket med lejerens andelsnummer. Årsagen til dette initiativ er, at imødegå den problemstilling, at gæster med gæstebillet i stigende omfang benytter sig af reserverede pladser uden vi har haft mulighed for sanktioner. Nu vil Cityparkering tage sig af disse sager.
2. Parkeringspladserne tilhørende de to erhvervslejemål vil blive tydeligt afmærket med henholdsvis KLINIK og FRISØR. I henhold til lejekontrakten har erhvervslejemålene fuld dispositionsret over disse parkeringspladser. Parkering er således kun tilladt med parkeringstilladelser udskrevet/udlånt af Frisøren og Beautyzonen.

3. Ved Blok 1. vil den parkeringsbås ved lågen ind mod "Lagkagehuset blive gjort mindre og vil derfor kun være beregnet til mindre køretøjer. Ved nr. 12/transformatoren gøres parkeringspladsen lidt større og det øvrige område ind mod muren afmærkes med gul afstrikning og gøres parkeringsfri. City parkering anmodes om at udskrive bøder ved parkering uden for de afmærkede parkeringsbåse.
4. Ved Blok 2. vil der ved nr. 24 blive afmærket 2 parkeringspladser langs hegnet ind mod tørrepladsen. Samtidig vil der blive afmærket en ekstra plads ved siden af de eksisterende pladser. City Parkering anmodes om at udskrive bøder ved parkering uden for de afmærkede parkeringsbåse.
5. Ved Blok 3/Blok 4. er en plan under udarbejdelse.

Som sagt vil igangsættelsen af ovennævnte initiativer blive annonceret i god tid.

Arbejdsweekend:

Bestyrelsen har igen fået en henvendelse fra en andelshaver med et forslag om en årlig fælles arbejdsdag. Emnet blev drøftet på den ekstraordinære generalforsamling i juni 2013 uden en egentlig beslutning. Årsagen var manglende viden om forsikringsforhold. Det er nu afklaret, idet det af vores forsikringspolice fremgår, at andelshaverne er forsikret under udførelse af planlagte arbejdsopgaver i andelsboligforeningen. Bestyrelsen ser frem til en drøftelse af emnet på den kommende generalforsamling.

Husdyr:

Bestyrelsen får med jævne mellemrum henvendelser fra andelshavere om tilladelse til at holde hund, kat eller andre former for husdyr. Der skal i den forbindelse henvises til boligforeningens husorden, hvori der står skrevet, at det ikke er tilladt at have husdyr i sin lejlighed, bortset fra pasning i en kortere periode. Bestyrelsen har ikke mandat til at give dispensation. En eventuel ændring af de nuværende regler vil alene være en generalforsamlingsbeslutning.

Fugt i kældrene:

Fugt i kældrene er ikke et ukendt problem. Heller ikke i Toftevang. Selvom fugt ikke er et større problem i det daglige, så er det nok en af de ting vi bør være opmærksom på i det kommende år. Senest har vi fået foretaget en undersøgelse af skimmel i et af kælderrummene. Der var ikke skimmel, men der var en vis mængde af svampesporer, som kan føre til skimmel. Kælderrummet vil snarest blive rengjort, og foranstaltninger til bedre ventilation vil blive iværksat.

Bestyrelsen vil som et led i vedligeholdelsesplanen sikre en bedre udluftning i specielt kældrenes tørrerum. Bestyrelsen skal i den forbindelse venligst anmode om, at termostaterne på radiatorerne holdes på niveau 3. Det er nu en gang ikke varmen, men udluftningen af den fugtige luft, der primært er medvirkende til at tøj tørres.

Bestyrelsen skal endvidere henstille til, at alle sikrer, at luften frit kan cirkulere i de aflåste kælderrum.

Containerplads, Skralderum og containere:

Vi har desværre stadig problemer med overholdelse af reglerne for affaldssortering. Enkelte steder i kældergangene står effekter fra private kælderrum. Effekterne bedes venligst anbragt på containerpladsen. I skralderummene er problemerne arbejdsmiljømæssigt set ret alvorlige. Her findes stadig knust glas i affaldsposerne og der placeres stadig plasticposter med flasker og ofte papembalager langs væggen ved siden af poserne. Alt glas bedes venligst lagt i flaskecontaineren, som er placeret mellem blok 1. og blok 2. og pap bedes venligst lagt i containeren på containerpladsen. *Det er ikke en varmemesteropgave, at indsamle og fjerne flasker og det er langt mindre en varmemesteropgave at skulle håndtere skraldeposer med farligt affald (knust glas).* Affald fra oprydning i kælderrum bedes venligst placeres på containerpladsen og ikke i kældergangene.

Henvendelser fra andelshaver:

Bestyrelsen har fået klager fra flere andelshavere over, at der fortsat opbevares effekter på reposerne i trappeopgangene. Bestyrelsen skal venligst gøre opmærksom på, at der af brandhensyn og af hensyn til brandfolkenes arbejdsvilkår ikke må opbevares effekter i trappeopgange og i kældergange.

Bestyrelsen/februar 2014